



Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

Altmarkkreis Salzwedel

Bebauungsplan Nr.40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße" im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK10] © LGeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2019/AZ: G01-5008524-2014

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Verkehrsflächen	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	17
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9. Flächenbilanz	17

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße" Hansestadt Salzwedel

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Bereits seit dem Jahr 1995 entwickelt die Hansestadt Salzwedel im Norden westlich der Hoyersburger Straße das Wohngebiet Feldstraße / Hoyersburger Straße, für das mehrere Bauabschnitte vorgesehen waren. Das 1996 für das Gebiet aufgestellte städtebauliche Konzept und der auf Grundlage dieses Konzeptes aufgestellte erste Bebauungsplan Nr.19-96 (Teil 1) "Feldstraße - Hoyersburger Straße" sahen die Einordnung einer weiteren Nord-Süd-Verbindung zwischen der Hoyersburger Straße und der Feldstraße als neue Verbindungsachse des Wohngebietes vor. Dieses städtebauliche Konzept hat sich aufgrund verfestigter Eigentumsverhältnisse nicht umsetzen lassen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr.19-96 wurde auf die Nord-Süd-Achse zu Gunsten der Einordnung von Hinterliegergrundstücken verzichtet. Die Flächen des Flurstücks 41/1 und der nördlich angrenzenden Flächen des Plangebietes blieben bis auf eine Bautiefe von der Feldstraße unbeplant, da auf ihnen eine stabile Gartennutzung / kleingärtnerische Nutzung ausgeübt wurde.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel, der mit Datum des 24.06.2020 wirksam gewordenen ist, wurde die Baugebietsentwicklung im Norden des Kernstadtgebietes an der Hoyersburger Straße beibehalten. Die vorgesehene Umsetzung auf dem Flurstück 41/1 wurde jedoch aufgrund der stabilen Kleingartennutzung zurückgestellt und das Flurstück aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt, so dass der Bebauungsplan gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 01.07.2020 nur die nördlich der Kleingartenanlage befindlichen Teile des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklungsgebietes beinhaltet. Hierbei handelt es sich überwiegend um private Gartenflächen, deren Eigentümer an einer Bebauung interessiert sind. Ein Wohngebäude ist bereits im Bestand vorhanden.

Das Plangebiet wurde im Flächennutzungsplan überwiegend für die Bedarfsdeckung für den Einfamilienhausbau vorgesehen. Entsprechend der nachgefragten Grundstücksgrößen können im Plangebiet zwischen 14 und 18 Baugrundstücke entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient überwiegend den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Fläche derzeit nicht am Zusammenhang der bebauten Ortslage der Kernstadt Salzwedel teilnimmt.

2.2. Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß dem seit dem 14.06.2021 wieder geltenden § 13b BauGB können darüber hinaus befristet Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet wurde bisher nicht baulich genutzt, grenzt im Westen an im Zusammenhang bebaute Bereiche an. Planungsziel ist die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Es fällt somit unter die Regelungen des § 13b BauGB. Diese erfordern einen Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2022 und einen Abschluss des Verfahrens bis zum 31.12.2024. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2020 gefasst. Der Abschluss des Planverfahrens ist für Anfang 2022 vorgesehen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 16.053 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche 6.421 m². Diese bleibt unterhalb des Grenzwertes von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Das FFH-Gebiet Landgraben-Dumme-Niederung befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.800 Meter.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind gegeben.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

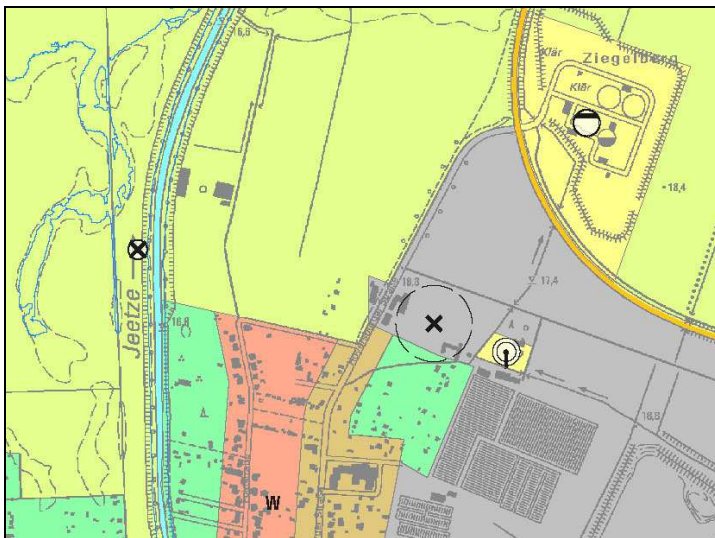
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Nordrand der Kernstadt Salzwedel westlich der Hoyersburger Straße. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Nordgrenze des Flurstücks 56
- im Osten von der Westgrenze der Hoyersburger Straße
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 168 und 169
- im Westen von der Westgrenze des Flurstücks 46
(alle Flurstücke Flur 21, Gemarkung Salzwedel).

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt im Westen der Bebauungsplan Nr.19-96 (Teil 1) "Feldstraße – Hoyersburger Straße" an. Angrenzende Nutzungen sind im Westen Wohnbebauung, im Süden eine Kleingartenanlage, im Osten die Hoyersburger Straße und östlich Gartenflächen sowie im Norden Ackerflächen und ein Garten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Auszchnitt aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan
(Stand 2020)

TK10©LvermGeoLSA
Az.: G01-5008524-2014

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Entlang der Hoyersburger Straße ist eine Bautiefe als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Die Festsetzungen werden nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt. Dies ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 13b BauGB zulässig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete Entwicklung des Stadtgebietes darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist gegeben, die dargestellten gemischten Bauflächen dienen dem Übergang zwischen gewerblicher Nutzung auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik und den Wohngebieten westlich der Hoyersburger Straße. Da angrenzend an das Plangebiet östlich

der Hoyersburger Straße Gartenanlagen vorhanden sind und sich daran nichtstörende Gewächshausanlagen anschließen, ist dieser Übergang im Plangebiet städtebaulich nicht erforderlich. Städtebaulich rundet die Fläche die Ortslage ab. Die geplante Wohnbaufläche wird als städtebaulich verträglich bewertet.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark aus dem Jahr 2005 dokumentiert. Für das Plangebiet sind keine standortkonkreten Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen festgelegt. Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der Planwerke war die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Weitere Abstimmungserfordernisse auf der Ebene der Bebauungsplanung sind nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 18.228 m². Das Plangebiet wird auf dem Flurstück 46 als Ackerfläche und auf den anderen Flurstücken überwiegend als Gartenland und für Wochenendhausgrundstücke genutzt. Auf dem Flurstück 133/48 ist ein Wohngebäude mit dauerhaftem Wohnsitz vorhanden.

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet steht oberflächennah Auelehm über pleistozänen Sanden an. Das Ertragspotential für die Landwirtschaft ist gering. Der Grundwasserstand ist ca. 1 bis 2 Meter unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Das Grundwasser steht oberflächennah an. Die Geschütztheit ist ungünstig. Es wird empfohlen, die erforderliche Gründung von Gebäuden auf Grundlage von Baugrunduntersuchungen festzulegen. Gegebenenfalls ist mit höheren Aufwendungen für Gründungsarbeiten für Gebäude im Plangebiet zu rechnen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige Voraussetzungen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (teilweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

archäologische Bodendenkmale

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe von bekannten archäologischen Denkmälern (Fundplatz 12, Siedlung Paläolithikum/Neolithikum). Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und

Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Für das Plangebiet wurde als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung, im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende Handwerksbetriebe oder freiberufliche Nutzungen in Wohngebäuden zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Für die allgemeinen Wohngebiete ist eine Erschließung nur im für eine Wohnnutzung notwendigen Umfang vorgesehen. Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sind unter diesen Rahmenbedingungen in den allgemeinen Wohngebieten nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Traufhöhe, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe der Dächer festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung als Orientierung eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies soll für das Plangebiet zur Anwendung kommen, da die vorhandene Parzellierung des Westteiles des Gebietes teilweise sehr kleine bzw. schmale Grundstücke beinhaltet, die nur geordnet bebaubar sind, wenn ein höherer Grad der Versiegelung der Grundflächen zulässig ist.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dabei wurde eine Gliederung zwischen den Teilen, die direkt an die Hoyersburger Straße angrenzen und den Grundstücken im Westen des Plangebietes vorgenommen. Die Abgrenzung zwischen den Bereichen orientiert sich im Süden an den Grundstücksgrenzen. Im Norden, in dem ein größeres Grundstück vorhanden ist, verläuft sie parallel zur Hoyersburger Straße ausgehend von dem am Südende des parallelen Verlaufes vorhandenen Grenzpunkt. Entlang der Hoyersburger Straße wurde die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen auch vom Bautyp sogenannter

Stadt villen zugelassen. An der Hoyersburger Straße als Haupterschließungsstraße für das nördliche Stadtgebiet ist eine größere Verdichtung städtebaulich vertretbar, während die Bereiche westlich davon ein klassisches Einfamilienhausgebiet bilden sollen, wie dies an der Feldstraße vorhanden ist. Die zulässige Zweigeschossigkeit soll im westlichen Bereich nur ermöglichen, dass das Dachgeschoss zu mehr als 2/3 ausgebaut werden kann. Vollständig zweigeschossige Gebäude (sogenannte Stadt villen) sind gemäß den planerischen Vorstellungen der Stadt in diesem Teil des Gebietes nicht vorgesehen.

Die vorstehend erläuterte Gliederung wird durch die Differenzierung der Traufhöhen festgesetzt. Entlang der Hoyersburger Straße ist eine Traufhöhe bis 6,5 Meter zulässig. Im Bereich der Bebauung mit klassischen Einfamilienhäusern beträgt die Traufhöhe maximal 4,5 Meter. Als Traufhöhe ist die gedachte Schnittkante der Dachfläche mit der Außenfassade anzunehmen. Die Gliederung wird auch durch die Differenzierung der Geschossflächenzahl deutlich. In dem Bereich der vollständigen Zweigeschossigkeit wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 (dem Doppelten der GRZ) festgesetzt, während sie im westlichen Bereich 0,7 beträgt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich die Firsthöhe auf 9,5 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein weiteres Dachgeschoss entsteht.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Diese Festsetzung dient als Alternative zu den für Einfamilienhausgebiete in der Regel nicht mehr aufgestellten örtlichen Bauvorschriften. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 16 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde ein Abstand zur Straße von 3 Metern und eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 20 Metern für die Grundstücke festgesetzt, die neu parzelliert werden sollen. Im Ostteil des Plangebietes ist eine Grundstücksteilung vorhanden, die nur teilweise für eine Wohngebietsentwicklung geeignet ist. Für eine Bebaubarkeit von Grundstücken mit Einfamilienhäusern ist eine Breite von mindestens 15 Metern erforderlich. Grundstücke mit einer geringeren Breite müssen zusammengelegt werden, um bebaubar zu sein. Da auch bei der Mindestgrundstücksbreite von 15 Metern eine Bebauung mit Standardhäusern nur eingeschränkt möglich ist, wurde im Ostteil die Bautiefe auf 25 Meter erhöht, um eine größere Flexibilität für die Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch größere Einfamilienhäuser errichten können.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich zwischen der bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Gebäudefassade und der Begrenzung der Verkehrsflächen unzulässig sind. Für Grundstücke, die zweiseitig an Straßen angrenzen, können auf einer Seite Ausnahmen zugelassen werden. Die Festsetzung soll verhindern, dass Nebenanlagen das Ortsbild von den Straßen aus bestimmen. Zwischen den Gebäuden und der Straße sollen in der Regel begrünte Flächen eingeordnet werden. Bei Eckgrundstücken, die zweiseitig an Straßen angrenzen, würde dies zu einer erheblichen Nutzungseinschränkung führen, da Garagen dann auch seitlich der Gebäude, auf der Seite auf der die zweite Straße angrenzt, freizuhalten wären. Hierfür sollen Ausnahmen zugelassen werden.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus oder je Doppelhaus als ganzes beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Verkehrsflächen

An der Nordgrenze des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 56 ein mit wassergebundener Decke ausgebauter Weg, der zur Erschließung des Plangebietes als Erschließungsstraße ausgebaut werden soll. Von diesem Weg aus kann die Reihe der nördlichen Grundstücke erschlossen werden. Für die Erschließung des Gesamtgebietes ist die Ergänzung durch einen Wohnweg erforderlich, der an die Erschließungsstraße im Norden und an die Hoyersburger Straße angebunden wird. Dieser Wohnweg wurde als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Straßenraumbreite beträgt 5 Meter. Der Weg kann im Einrichtungsverkehr befahren werden. Ein Begegnungsverkehr ist damit nicht zu berücksichtigen. Zur Gewährleistung der Mindestmaße für eine geordnete Zufahrt für die Feuerwehr wurde der Wohnweg im Kurvenbereich auf 5,5 Meter verbreitert. Eine geordnete Verkehrserschließung kann hierdurch gewährleistet werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden in der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert und nach Vorlage im Verfahren ergänzt.

Bodenordnende Maßnahmen sind gegebenenfalls durch Grenzregelungen zur Herstellung bebaubarer Grundstücke erforderlich.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post

- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Gebietes wurde unter Punkt 4.3. der Begründung erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Für die Erschließungsplanung sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten: Die Trinkwasserhauptleitung ist aus PE100 - Rohren nach DIN -EN1555-2/ DIN EN12201-2 in der Nennweite DA90x5,4 (DN80) SDR17 herzustellen. Die Verbindung der Rohre ist mit Elektroschweißmuffen auszuführen. Bei der Herstellung der Verbindungen im Stumpfschweißverfahren ist die Innenwulst vor der Inbetriebnahme zu beseitigen. Die Trinkwasserhausanschlussleitungen sind aus PE100 - Rohren nach DIN -EN1555-2/ DIN EN12201-2 in der Nennweite DA32x3,0 (DN25) SDR11 herzustellen. Die Hausanschlussleitungen, bestehend aus Anbohrbrücke und Anschlussleitung, sind bis 1 Meter auf das jeweilige Baugrundstück parallel zur Schmutzwasserhausanschlussleitung zu verlegen und mit einer Blindkappe zu verschließen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das E-Netz angeschlossen werden. Der Versorgungsträger prüft im Rahmen der Erschließungsplanung die Möglichkeiten von Anschlüssen an das Elektroenergieversorgungsnetz.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Die Möglichkeiten des Anschlusses an das Gasversorgungsnetz werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Der Versorgungsträger prüft im Rahmen der Abstimmung zum Bebauungsplan die Möglichkeiten von Anschlüssen an das Telekommunikationsnetz. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Deutsche Telekom regt an, in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Altmarkkreis Salzwedel. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Für die Erschließungsplanung sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen: Bei der Planung der Schmutzwasserkanalisation ist die Höhenlage des vorhandenen Schmutzwasserkanals in der Feldstraße und der Hoyersburger Straße zwingend zu beachten. Ist die Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke auf Grund der topografischen Gegebenheiten nicht über eine Freispiegelleitung realisierbar, besteht die Möglichkeit, die Vorhabenfläche über eine Pumpstation zu entwässern. Der Schmutzwasserkanal ist aus Steinzeugrohren in der Nennweite DN200 herzustellen. An Knickpunkten, Gefällewechseln sowie am Haltungsanfang und am Haltungsende ist jeweils ein Schacht aus Beton, Nennweite DN1000 zu setzen. Die Schachtunterteile (Gerinne und Berme) sind mit Kunststoff auszukleiden. Geklinkerte Bermen und Steinzeughalbschalen als Gerinne werden vom VKWA nicht akzeptiert. Die Schmutzwasserhausanschlussleitung ist aus KG2000 Rohren in der Nennweite DN150 herzustellen und bis 1 Meter auf die einzelnen

Baugrundstücke zu verlegen. Als Übergabepunkt ist ein Hausanschlusschacht aus Kunststoff in der Nennweite DN400 auf jedem einzelnen Baugrundstück zu setzen. Der Anschluss an die Hauptleitung (Steinzeug) DN200 ist mit einem Steinzeugabzweiger DN200/ DN150/45° und einem zusätzlichen Steinzeugbogen DN150/45° sowie einem Übergangsstück von Steinzeug auf KG2000 herzustellen. Die Verwendung von rechtwinkligen Abzweigern (87°) wird nicht akzeptiert.

- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Hansestadt Salzwedel. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswassers der versiegelten, öffentlichen Flächen kann geordnet über eine Muldenversickerung im Straßenseitenraum beseitigt werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße" ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2024 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen, wenn der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2022 gefasst wird.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine Ermittlung der Umweltbelange und deren Einstellung in die Abwägung ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Bestand und Bewertung nach Schutzgütern

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Landschaft, deren Oberflächenformen im Wesentlichen während der letzten Eiszeit (Pleistozän) ausgeformt wurden. Landschaftsprägend wirkten die Ablagerungen der Saalekaltzeit. Das Plangebiet, wie die gesamte Umgebung von Salzwedel, gehörte der Landschaftseinheit der westlichen Altmarkplatten an, die durch Grundmoränen geprägt werden. Die Niederungen der Jeetze und Dumme markieren dabei Senken, die durch abschmelzende Gletscherwässer in die rezente Landschaft eingetieft wurden und diese bis heute prägen. Das Grundgebirge wird von tertiären Schichten des tieferen Untermiozäns über kreidezeitlichen Ablagerungen gebildet. Es wird im Wesentlichen durch die oben genannten pleistozänen Bildungen überdeckt, die am Oberflächenaufbau der Landschaft den größten Anteil haben. Sie bestehen im Bereich der Dummeniederung überwiegend aus Talsand, der von Schmelzwässern abgelagert wurde und aus Diluvialsand, der während der Vorschübe des heranrühenden Eises bzw. während der Rückzugs- und Abschmelzperioden abgelagert wurde. Die

Hochflächen stellen Grundmoränenreste dar, die von Geschiebemergel mit Mächtigkeiten von 1 -25 Metern gebildet werden.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet bilden eiszeitliche (glazifluviale) und fluviatile Sedimente wie Sande / Kiese, Schmelzwassersande und Geschiebemergel die oberen Bodenschichten. Gemäß dem Bodentlas Sachsen-Anhalt werden diese durch staunasse Lehme und Tieflehme entlang der Jeetze als Decksalm bis Salmtieflehmgleye überlagert. Der Landschaftsrahmenplan kartiert keine weiteren Bodenempfindlichkeiten für das Plangebiet. Die Böden werden teilweise den Siedlungsböden zugeordnet.

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen.

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden der bisher noch nicht baulich genutzten Bereiche eine allgemeine Bedeutung. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind durchschnittlich hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

Die bereits baulich genutzten Bereiche sind anthropogen überprägt und teilweise versiegelt. Sie haben nur eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.



Luftbild des Plangebietes
(Stand 2019)

DOP10/2019@LvermGeoLSA
Az.: 2020/G01-5008524-2014

Bestand Biotoptypen

im Plangebiet vorhandene Biotoptypen:

- VWB Weg mit wassergebundener Decke im Norden des Plangebietes
- AI Acker intensiv genutzt im Westen des Plangebietes
- BW bebaute Fläche im Bereich der Wochenendhäuser und des Wohngebäudes
- AKB Obst- und Gemüsegärten, Ziergärten im Bereich der Gärten und Wochenendhäuser außerhalb der bebauten Flächen
- VWA unbefestigter Weg zur Erschließung der Gärten und Wochenendhausparzellen von der Hoyersburger Straße im Südteil des Plangebietes

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Der Weg am Nordrand des Gebietes wird intensiv als Zufahrt zur Feldstraße genutzt. Die Gartenflächen weisen in der Regel Gebäude auf, die die Größe von Gartenlauben überschreiten und als Wochenendhäuser einzustufen sind. Das Gebäude Hoyersburger Straße 103 wird als dauerhafter Wohnsitz genutzt. Die Gehölze in den Gartenanlagen bestehen überwiegend aus Ertragsobst. Am Nordrand sind größere Laubbäume vorhanden. Die Ackerfläche wird trotz der geringen Größe intensiv genutzt.

Für das Schutzgut haben die ackerbaulich genutzten Flächen nur eine geringe Bedeutung. Die Gartenflächen sind von allgemeiner Wertigkeit für das Schutzgut.

Die Biotoptypenkartierung im Plangebiet hat keine Hinweise ergeben, dass im Gebiet nach Gemeinschaftsrecht geschützte Pflanzen vorhanden sind. Aufgrund der örtlichen Ausprägung der Biotoptypen ist dies nicht zu erwarten.

Schutzgut Fauna

Für den faunistischen Artenschutz bieten die Gartenflächen mit den Obstgehölzen das wesentliche Potential. Die Ackerfläche ist zu kleinflächig, um eine Eignung für Bodenbrüter, insbesondere die Feldlerche (*Alauda arvensis*) aufzuweisen. Der erforderliche Abstand zu vertikalen Elementen wird nicht erreicht. Der mit einer wassergebundenen Decke befestigte Weg und die bebauten Bereiche haben keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut.

Das wesentliche Potential des Gebietes bilden die Obstgehölze in den Gärten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte europäischer Vogelarten. Aufgrund der nutzungsbedingten Störungen sind hier nur ubiquitäre Arten mit geringen Lebensraumsprüchen zu erwarten.

Das Plangebiet bietet ein Potential für die Arten Ringeltaube, Aaskrähe, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Nachtigall, Haussperling, Heckenbraunelle, Grünfink, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz und Goldammer. Diese Arten sind auch in der Umgebung in Gärten und Kleingartenbereichen vorzufinden.

Für nach Gemeinschaftsrecht (§ 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG) geschützte Säugetiere (z.B. Fledermäuse), Reptilien (z.B. Zauneidechse), Amphibien, Käfer, Schmetterlinge, Libellen oder Mollusken bietet das Plangebiet keine geeigneten Voraussetzungen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten.

Für das Schutzgut Arten haben die Gartenbereiche eine allgemeine Bedeutung. Die Ackerflächen, Wege und Gebäude weisen nur eine geringe Bedeutung auf.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Das im Norden von Salzwedel gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 1,5 bis 2 Meter auf. Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind in den Bereichen, in denen die Auelehmschicht ungestört ist, hoch. Aufgrund des geringen Flurabstandes ist das Grundwasser gering geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Ost nach West. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 2-3 l/s x km durchschnittlich. Der Landschaftsrahmenplan bewertet die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen als hoch.

Es sind jedoch keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich ausgewiesen.

Das Grundwasser im Plangebiet ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte,

einzelnen stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Das Plangebiet ist eingebettet in den Landschaftsraum der Jeetzeniederung nördlich von Salzwedel, der hohe Landschaftsbildqualitäten aufgrund der Naturnähe aufweist. Es bildet den nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Salzwedel, der durch die an der Feldstraße angrenzende Wohnbebauung geprägt wird. Entlang des Feldweges an der Nordgrenze sind Gehölze vorhanden, die das Plangebiet gegenüber der offenen Landschaft eingrünen. Der Landschaftsrahmenplan ordnet die Fläche dem Siedlungsgebiet von Salzwedel zu.

Das Landschaftsbild ist aufgrund der Prägung durch angrenzende Siedlungsbereiche als mittelwertig einzuschätzen.

Schutzgut Klima, Luft

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,5 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Der Landschaftsrahmenplan ordnet das Plangebiet überwiegend dem Klimatop des Misch- und Übergangsklimas zu.

Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet dient zum Teil der Naherholung für den beschränkten Nutzerkreis der Grundstückseigentümer / Pächter. Es ist für die Allgemeinheit nur über den an der Nordgrenze verlaufenden Weg zugänglich. Für die Erholung der Öffentlichkeit hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der dem Flächennutzungsplan als Anlage 4 beigefügten Kartierung von archäologischem Fundstätten (Quelle: Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege) ist im Plangebiet selbst keine Fundstätte kartiert. Gleichwohl befinden sich im Umfeld des Gebietes bekannte archäologische Fundstätten. Somit kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde oder Befunde bei Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Die gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Biotop und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgt im Wesentlichen auf der Grundlage der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Vom Eingriff ist mit den Gartenflächen ein Biototyp von allgemeiner Wertigkeit betroffen. Der verbleibende Teil betrifft Ackerflächen und Wege. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt.

Bei Durchführung der Planung geht ein Teil der Flächen durch die Versiegelung für das Schutzgut verloren. Ein Großteil der Flächen wird weiterhin als Garten genutzt. Die Ackerflächen werden für den Wohnungsbau und hausangehörige Gärten genutzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist damit die Neuanpflanzung von Gehölzen verbunden. Der Verlust von bereits entwickelten Gehölzen in den Gärten stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar, der im Plangebiet durch diese Festsetzung nur langfristig kompensiert werden kann.

Artenschutzrechtlich ist mit dem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Die hier zu erwartenden, verbreiteten Arten bauen ihre Nester in der Regel jährlich neu. Um eine unzulässige Beeinträchtigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dieser Arten zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Gehölze im Plangebiet im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September nicht beseitigt werden dürfen. Aufgrund der Lebensraumansprüche der verbreiteten Arten finden diese im räumlichen Umfeld alternative Nistmöglichkeiten. Die lokale Population wird durch die Beseitigung der Gehölze nicht erheblich beeinträchtigt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Durch die Verminderung von Nistmöglichkeiten erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Die untere Naturschutzbehörde weist auf die auf gesetzlicher Grundlage einzuhaltenden Bestimmungen des Artenschutzes hin. Während der gesamten Bauzeit ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und im Falle dessen unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren. Können die Bauarbeiten nicht außerhalb der Frühjahrszeit durchgeführt werden, sind die betroffenen Arbeitsflächen nach eventuellen Vogelbruten zu untersuchen. Dazu sollten vor Beginn der Arbeiten mehrere Mitarbeiter nebeneinander (Abstand 2-3 m) die Fläche "durchkämmen" und nach eventuell bodenbrütenden Nistplätzen durchsuchen, gleichzeitig ist dabei auf Reptilien-/ Amphibienvorkommen zu achten. Sollte ein Bodennest gefunden werden, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu kontaktieren und die weitere Vorgehensweise zu besprechen. Gefundene Reptilien- u. Amphibienexemplare sind an einen sicheren Ort in der Nähe umzusetzen.

Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Bei der Realisierung des Bauungsplanes können durch die Bebauung maximal 9.900 m² Boden versiegelt werden. Dies ist eine Zunahme gegenüber dem Bestand um ca. 7.550 m². Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden weiter verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von naturnahen Böden. Durch die Versiegelung durch die Bebauung ist außerdem von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Dies betrifft eine Fläche von ca. 7.550 m². Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Versiegelungen, Dachbegrünungen auf Nebenanlagen wie Garagen, Carports usw. könnte ein Teil des Oberflächenabflusses verzögert bzw. zur Versickerung gebracht werden.

Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.

Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO₂ und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Neuanlage eines Wohn- und Mischgebietes am nördlichen Stadtrand von Salzwedel. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Immissionen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt. Das Schutzgut wird nicht erkennbar beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes auf den unbebauten Flächen verändern. Im Norden wird ein neuer Ortsrand ausgebildet. Aufgrund der Lage der Erschließungsstraße auf der Nordseite ist eine wesentliche Eingrünung nach dieser Seite nicht möglich. Der Ortsrand im Plangebiet wird im Landschaftsbild präsent bleiben. Aufgrund der Vorbelastung durch den das Landschaftsbild kleinräumig prägenden Ortsrand des Wohngebietes an der Feldstraße wird sich die Beeinträchtigung nicht gravierend erhöhen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmälern und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird derzeit teilweise als Garten und Wochenendhausgrundstück und teilweise als Ackerfläche genutzt. Die Fläche ist von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Den wesentlichen Verlust für das Schutzgut stellt die zu erwartende Beseitigung von Obstgehölzen dar. Als Ersatz wurden hierfür Anpflanzverpflichtungen für Obstbäume festgelegt.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 9.900 m² durch Erschließungsstraßen oder Gebäude versiegelt werden. Dies ist eine Zunahme um ca. 7.550 m². Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher unversiegelt.

Ein Eingriff ist ebenfalls in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes verändern. Der Ortsrand, der aus der offenen Landschaft wahrnehmbar ist, wird stärker als bisher durch bauliche Anlagen geprägt werden.

Durch die Planung findet ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt.

Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm, Luftbelastungen und Gerüche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet ist dem Lärm der Hoyersburger Straße ausgesetzt, die seit der Trennung von der Innenstadt durch die Bahnlinie nur noch eine Erschließungsfunktion für das Gebiet nördlich der Bahn hat. Erhebliche untersuchungsbedürftige Emissionen gehen von der Straße nicht aus.

Geruchsemissionen können von einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte mit Rinderhaltung im Umfang von 135 Großvieheinheiten (90 Rinder sowie 50 Kälber und Jungrinder) in einer Entfernung von ca. 270 Meter nordöstlich des Plangebietes ausgehen. Die Auswirkungen wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19-96 (Teil 1) "Feldstraße – Hoyersburger Straße" untersucht, der sich in einer Entfernung von 235 Metern südlich der Anlage befindet. Es wurde festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen bei einer Entfernung von 235 Metern nicht zu erwarten sind. Für das vorliegende Plangebiet wird daher diesbezüglich kein weiterer Untersuchungsbedarf erkannt. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist aufgrund der Entfernung und des geringen Umfangs der Tierhaltung nicht zu erwarten.

In einer Entfernung von ca. 570 Meter nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Kläranlage Salzwedel. Geruchsbelästigungen durch die Kläranlage sind im Gebiet bei der ausgeübten Gartennutzung nicht bekannt. Auch durch die Kläranlage ist aufgrund der großen Entfernung keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der Grundstückseigentümer berührt, deren Grundstücke sich im Plangebiet oder angrenzend befinden. Gefördert werden die privaten Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet. Mit der Entwicklung des Wohngebietes ist eine Wertsteigerung der Grundstücke verbunden. Die Belange der westlich angrenzenden Grundeigentümer werden hingegen beeinträchtigt. Auf der angrenzenden bisher als Ackerfläche genutzten Freifläche entsteht ein Wohngebiet, wodurch sich die Umgebung verändert und Störeinflüsse durch Nachbarn zunehmen können. Stellungnahmen benachbarter Eigentümer, die Nachteile darlegen, liegen nicht vor.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser in den allgemeinen Wohngebieten im Vordergrund. Dies hat eine hohe Bedeutung für die Hansestadt Salzwedel.

Erheblich beeinträchtigt werden die Belange von Natur und Landschaft insbesondere durch die Versiegelung von Böden. Auf Grundlage des § 13b BauGB ist den Städten die Möglichkeit gegeben, den Belangen der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen den Vorrang einzuräumen. Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	18.228 m ²
• allgemeine Wohngebiete	16.053 m ²
• Straßenverkehrsflächen	1.271 m ²
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	904 m ²

Hansestadt Salzwedel, November 2022

gez. Blümel

Sabine Blümel
Bürgermeisterin